



TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 46 / 2024 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA
CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Marco Rodeghiero, delegato alle operazioni di vendita della procedura n. 46/2024 R.G.E. in data 20/11/2025 dal Giudice dell'Esecuzione dell'intestato Tribunale,
rende noto quanto segue.

§

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1.

Diritto: piena proprietà per l'intero.

Ubicazione: Arzignano (VI), Via A. Catalani n. 38/D (già Via Riotorto).

Bene: porzione di villa bifamiliare con autorimessa e giardino pertinenziali.

L'unità immobiliare si articola su due piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano terra è composto da disimpegno d'ingresso (affiancato da piccolo portico esterno), ripostiglio, cucina abitabile, ampio soggiorno, bagno. Al piano primo trovano collocazione una camera padronale con bagno dotato di doccia, due camere singole, un bagno, un terrazzo. Al piano interrato si trovano un'ampia taverna, la centrale termica, un bagno/lavanderia e l'autorimessa. L'immobile – che ha tre affacci liberi (est-sud-ovest) ed un lato in aderenza ad altra proprietà – è circondato su tre lati da giardino esclusivo. Tra le dotazioni dell'unità in oggetto vi sono: porta d'accesso blindata; basculante con apertura motorizzata; impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia autonoma (posta in apposito locale al piano interrato); impianto di condizionamento con *split*; impianto di allarme volumetrico. Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta in generale ottimo (cfr. perizia, p. 7).

Dati catastali:

- a. **C.F. del Comune di Arzignano, foglio 24, particella 1457, subalterno 3**, Via Riotorto SNC piano S1-T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale mq 209 (escluse aree scoperte mq 206), rendita € 1.148,08.
- b. **C.F. del Comune di Arzignano, foglio 24, particella 1457, subalterno 4**, Via Riotorto SNC piano S1-T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 116, superficie catastale mq 135, rendita € 311,53.

Confini catastali (N-E-S-O). Quanto all'appartamento (particella 1457 sub. 3): particella 1457 sub. 5, Via A. Catalani, particella 1414, particella 1401, particella 1423, particella 1386. Quanto all'autorimessa



(particella 1457 sub. 4): terrapieno, particella 1457 sub. 6, particella 1457 sub. 5, particella 1457 sub. 3, terrapieno (cfr. perizia, pp. 6-7).

Conformità catastale: non sono state riscontrate difformità tra stato di fatto e planimetrie catastali depositate (cfr. perizia, pp. 2, 24).

Titoli edilizi: nella perizia di stima sono riportati i seguenti titoli autorizzativi (p. 29).

- Permesso di costruire del 24/03/2009 n. 08PC0120, Prot. n. 9995, relativo a "nuovo edificio residenziale bifamiliare lotto n. 4".
- Permesso di costruire n. 10PC0093, Prot. n. 0031076, per "variante n. 1 al Permesso di costruire n. 08PC0120 e ampliamento ai sensi della L.R. 14/09 (piano casa)".
- Richiesta di agibilità del 13/12/2010 con comunicazione di fine lavori del 09/12/2010.

Conformità edilizia: non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e lo stato approvato (cfr. perizia, p. 2, 30, 33).

APE: redatta il 21/10/2010 (e dunque con validità scaduta), classe energetica "B".

Altre informazioni per l'acquirente: dalla perizia risulta, fra l'altro, quanto segue.

- Attualmente l'immobile è privo di APE in corso di validità.
- Sui beni oggetto di pignoramento risulta trascritto in data 29/12/2010, ai nn. R.G./R.P. 27346/17647, atto di costituzione di fondo patrimoniale del 14/12/2010 a rogito del notaio Michele Colasanto di Arzignano, n. 158.234 Rep., n. 34.213 Racc. Tale vincolo di destinazione non è opponibile alla procedura, e ciò quantomeno perché – pur a fronte della regolare notifica dell'atto di pignoramento (e, ancor prima, dell'atto di precetto) – il debitore non ha proposto opposizione *ex art. 615 c.p.c.*, rimedio che peraltro – essendo stata disposta la vendita del compendio pignorato – è ora inammissibile per espressa previsione della norma richiamata.

PREZZO BASE della vendita senza incanto: € 369.000,00.

OFFERTA MINIMA: € 276.750,00.

RILANCI MINIMI: € 3.000,00.

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

L'offerente dovrà indicare nell'offerta di acquisto o, al più tardi, in sede di aggiudicazione, se intende chiedere la liberazione dell'immobile a cura del custode e a spese della procedura, al fine di consentire al custode stesso di predisporre tempestivamente tutte le attività necessarie.

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite indagini dettagliate. Le valutazioni espresse dall'esperto stimatore si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.



Si rimanda comunque alla perizia di stima pubblicata, redatta dall'arch. Emanuela Sbrissa in data 05/08/2025, per tutto quanto non espressamente riportato nel presente avviso di vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. (IVG) di Vicenza (Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare, VI – Tel. 0444 953915 – Fax 0444 953552 – e-mail immobiliari@ivgvicenza.it).

§§§

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

ALLA VENDITA GIUDIZIARIA SINCRONA MISTA

AI SENSI DEGLI ARTT. 12 E SS. del D.M. GIUSTIZIA N. 32 DEL 26/02/2015

La vendita, con modalità sincrona mista – cioè con possibilità di presentare offerte (alternativamente) sia analogiche che telematiche – avrà luogo innanzi al professionista delegato, avv. Marco Rodeghiero, il giorno 9 aprile 2026 alle ore 10.30, presso la sala del Teatro di Campedello in Vicenza, Via Riviera Berica n. 145 (tel. 0444 322714 – e-mail informazioneigd@gmail.com).

§§§

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ANALOGICHE

1. **Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.**
2. **Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può presentare offerte d'acquisto. **Nella vendita senza incanto l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale rilasciata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata: non è ammessa altra forma di rappresentanza. Parimenti, in caso di impedimento dell'offerente a presenziare alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da procuratore legale munito di procura speciale.****
3. **Le offerte, con marca da bollo da € 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso la sede del Gruppo Delegati Vendite, in Vicenza, Contra' Mure Pallamaio n. 33-35 (tel. 0444 322714; fax 0444 322259; e-mail: informazioneigd@gmail.com). Il ricevente annoterà sulla busta solamente il nome del Giudice o del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, la data e l'ora del deposito.**
4. **Le offerte dovranno essere compilate secondo il facsimile in uso (scaricabile dal sito internet del Tribunale di Vicenza e disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, presso il custode nonché presso lo studio del professionista delegato) e contenere quanto segue:**
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di procedura;
 - l'indicazione del Giudice cui è assegnata la procedura;
 - l'indicazione del professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*;



- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale: in mancanza, le comunicazioni saranno loro fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vicenza;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo – nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione – nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima richiesta della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta, infine, potrà anche prevedere il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, *ex artt. 508 e 585 c.p.c.*, ovvero attraverso accensione di apposito mutuo che preveda il versamento diretto in favore della procedura delle somme erogate, *ex art. 585 c.p.c.* **Si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00, e solo qualora l'offerta preveda la rateizzazione mensile;**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di conoscere lo stato di fatto



e di diritto del bene e di aver visionato l'immobile con il custode;

- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "TRIBUNALE DI VICENZA E.I. 46/2024", per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto (assegno che dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta).
5. L'offerta di acquisto non è valida se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nel termine sopra indicati.
 6. L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
 7. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

§§§

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON TELEMATICHE

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può presentare offerte d'acquisto. L'offerta d'acquisto non può essere formulata a mezzo di procuratore speciale, fatta eccezione per l'offerta presentata a mezzo di procuratore legale (avvocato) *ex* art. 571 c.p.c.
3. Il "**Presentatore**" dell'offerta telematica potrà essere esclusivamente l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti; si veda *infra*); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente "Presentatore"; tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12 co. 4 del D.M. n. 32 del 26/02/2015 e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il "Presentatore" procuratore legale, se non coincidente con l'offerente medesimo.



4. L'offerta deve essere redatta mediante il **modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it** del gestore della vendita Astalegale.net. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e della partita IVA; b) l'indicazione del Tribunale presso il quale pende la procedura; c) il numero della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è presentata, ricavabili dall'avviso di vendita e dalla perizia di stima; f) l'indicazione del referente della procedura (il professionista delegato alle operazioni di vendita); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (di cui si dirà in appresso), utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso dovrà essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 3166-1 alpha-2 code* della *International Organization for Standardization*.

Una volta inseriti i dati e i documenti richiesti e necessari (in particolare la fotocopia del documento d'identità non scaduto dell'offerente, anche in ipotesi di c.d. "Presentatore" dell'offerta, mentre in caso di società o altro ente occorrerà allegare altresì un certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta), il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.**

La procedura di firma del file *offertaintegrale.xml* generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio *browser web* consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il *download* di detto file *offertaintegrale.xml*, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricandolo nel sistema – tramite apposito *upload* – una volta firmato digitalmente.

Completato il processo di composizione guidata dell'offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso "*offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m*", **tale file compresso va inviato come allegato ad un nuovo messaggio PEC al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**



Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.

Nella pagina iniziale del modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

5. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Le offerte dovranno essere compilate con le modalità sopra indicate e dovranno contenere anche le informazioni di seguito elencate:

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati ed allegati i relativi documenti del coniuge;
- se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere presentata e sottoscritta dai genitori con le modalità sopra indicate, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni) nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura dei diritti che ciascuno intende acquistare e in tal caso all'offerta dovrà essere allegata – a pena di inammissibilità, nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata – la procura degli altri offerenti all'offerente che ha sottoscritto digitalmente l'offerta e che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base;
- il termine di versamento del saldo prezzo – nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione – nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. **Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento**



del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma a prima richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari ad almeno il 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta, infine, potrà prevedere anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, *ex artt. 508 e 585 c.p.c.*, ovvero attraverso accensione di apposito mutuo. **Si fa presente che l'offerta rateale è ammissibile solo fino a che il prezzo base si mantenga superiore ad € 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateizzazione mensile.**

§§§

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA

- Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sull'**IBAN IT07 A085 9011 8010 0090 0076 673, intestato a "TRIBUNALE DI VICENZA E.I. 46/2024".**
- La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte, vale a dire entro le ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste. Il professionista delegato provvederà al controllo delle cauzioni. **Si consiglia prudenzialmente di effettuare il bonifico almeno 5 giorni lavorativi prima dell'asta, in modo che il bonifico sia visibile alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, e ciò al fine di consentire la verifica – oltre che della formale correttezza del numero di CRO – anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto della procedura.**
- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta (ad esclusivo carico dell'offerente) e la stessa verrà esclusa.
- Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "Versamento cauzione E.I. n. 46/2024 R.G.E. Trib. Vicenza" e l'indicazione dell'eventuale numero del lotto cui si riferisce. La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
- Dopo il termine della gara, in ogni caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni – al netto degli oneri bancari – a coloro che non sono



risultati aggiudicatari, obbligatoriamente sullo stesso conto corrente da cui la cauzione è pervenuta.

§§§

MARCA DA BOLLO VIRTUALE IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

§§§

ULTERIORI INDICAZIONI CIRCA LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE TELEMATICHE

1. **Le offerte presentate sono IRREVOCABILI sino alla data della vendita telematica e per ulteriori 120 giorni.** L'offerta, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
2. **L'offerta d'acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
3. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

§§§

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA

Nelle tre ore precedenti all'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In relazione al disposto dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015, laddove il comma 1 prevede che "Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche (...) anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", **il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non eseguiti.**

§§§

MODALITÀ DELLA VENDITA, DELLA GARA E DELL'AGGIUDICAZIONE

All'udienza fissata per la deliberazione delle offerte verranno esaminate dal delegato, secondo le modalità descritte, sia le offerte presentate telematicamente, sia quelle presentate in forma cartacea dagli



offerenti.

- In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base, il delegato si riserva la facoltà di non dar luogo all'aggiudicazione laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita.
- In caso di più offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara – a condizione che le rispettive offerte siano state ritenute valide – potranno partecipare sia coloro che hanno presentato offerta cartacea (i quali dovranno essere fisicamente presenti presso il luogo ed all'orario di apertura delle buste sopra indicati), sia coloro che hanno presentato offerta telematica (i quali dovranno collegarsi online attraverso il portale www.spazioaste.it). Non potranno invece partecipare alla gara gli utenti le cui offerte siano state ritenute invalide.

La gara, che si svolgerà con MODALITÀ SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o via e-mail). Tra ciascuna offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (DUE) minuti.

Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo nella misura di € 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 50.000,00; € 1.000,00, se il prezzo base è pari o inferiore ad € 150.000,00; € 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 300.000,00; € 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad € 500.000,00; € 5.000,00 se il prezzo base è superiore ad € 500.000,00.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti in sala davanti al delegato saranno riportati sul portale del gestore a cura del professionista stesso e così resi visibili e dunque conoscibili anche da parte di coloro che abbiano eventualmente presentato offerta telematica e che siano collegati online. I rilanci effettuati dai partecipanti collegati online saranno automaticamente resi noti tramite il portale ai partecipanti presenti in sala.

La gara sarà dichiarata conclusa una volta trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà effettuato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

- Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a quella che prevede un termine di pagamento più breve o, a parità anche di termine di pagamento, a quella presentata per prima.



- Nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, *ex art. 573, co. 3 c.p.c.* saranno comunque preferite le prime salvo diverso avviso dei creditori presenti
- Nel caso in cui, nel termine di 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita.
- Quando siano in vendita più lotti, il delegato cesserà le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al G.E.. In alternativa, quando siano in vendita più lotti ed il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. *ex art. 591 - ter c.p.c.* l'aggiudicazione definitiva.
- Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione.

§§§

SALDO PREZZO

1. L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratto l'importo della cauzione già versato) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento. Il pagamento dovrà avvenire con **bonifico bancario**. Il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni dall'aggiudicazione** e in ogni caso non è soggetto a **sospensione feriale**; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal professionista delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere fatta pervenire, presso la sede del professionista delegato, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Parimenti nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% o della diversa misura comunicata dal professionista delegato per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese a suo carico.
2. Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231. L'omesso rilascio, in tutto o in parte, delle predette informazioni comporterà la mancata sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice e la



decadenza dall'aggiudicazione (con conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, *ex art. 587 c.p.c.*).

3. L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Esiste anche la possibilità, per l'aggiudicatario, di profittare del mutuo a suo tempo concesso, purché nei 15 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva paghi le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 co. 5 del D. Lgs. n. 385/1993, Testo Unico Bancario).
4. In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
5. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato per le esecuzioni immobiliari o al custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. n. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

§§§

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 co. 6 della Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni e di cui all'art. 46 co. 5 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni).
2. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
3. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese



condominali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

4. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc., compresa l'eventuale applicazione dell'IVA) saranno fornite dal professionista delegato.
5. Sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese di registrazione, volturazione e trascrizione, gli oneri fiscali nonché la metà dei compensi del Delegato relativi alla fase del trasferimento, compensi che si intendono regolati dal D.M. 227/2015. L'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli rimarranno a carico della procedura.

§§§

PUBBLICITÀ

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteanunci.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- se richiesto dai creditori, pubblicazione per estratto – entro lo stesso termine – sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza", comunque limitatamente ai primi tre esperimenti di vendita;
- pubblicazione per estratto sul "Newspaper Aste del Tribunale di Vicenza";
- pubblicazione per estratto dell'avviso, a cura del gestore Astalegale.net, sugli ulteriori canali di pubblicità complementare online (c.d. "Progetto *Social Media Marketing*"): *social networks* e potenziamento della ricerca mediante "Google";
- pubblicità complementare e integrativa (per tutte le procedure) mediante spot televisivo "Il Tribunale e le aste" nonché campagna pubblicitaria su mezzi di trasporto pubblici.

§§§

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteanunci.it sarà pubblicata e resa disponibile la relazione di stima dell'esperto stimatore.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. (IVG) di Vicenza (Via Volto n. 63 – 36023 Costozza di Longare (VI) – Tel. 0444 953915 – Fax 0444 953552 – e-mail immobiliari@ivgvicenza.it).

Con l'incarico tra l'altro di:



- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima epurata dai dati sensibili;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa, e fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile. Eventuali informazioni potranno essere fornite dal custode e dai suoi ausiliari.

Per visionare l'immobile in vendita gli interessati dovranno inoltrare la relativa richiesta esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo Internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

Le visite dell'immobile, concordate con il custode giudiziario, saranno gratuite.

Costituiscono parte integrante del presente avviso di vendita la Circolare n. 1/2017 pubblicata dal Tribunale di Vicenza in data 16/01/2017, la Circolare n. 4332/21 pubblicata dal Tribunale di Vicenza il 20/05/2021, nonché la Circolare n. 4635/21 pubblicata dal Tribunale di Vicenza il 01/06/2021.

Vicenza, 5 febbraio 2026.

Il professionista delegato
avv. Marco Rodeghiero

